

**19,20%**  
Taxa de Vacância

Variação Anual    Projeção 12 meses



**51.756**  
Absorção Líquida (m²)



**R\$ 113,57**  
Preço Pedido (R\$/m²)



*(CBD Classes A e A+) - A partir de 2024 os imóveis de escritórios serão classificados segundo a nova metodologia da Cushman & Wakefield*

## INDICADORES ECONÔMICOS

**2,9%**

PIB 2023 T4 – Acumulado no ano

Variação Anual    Projeção 12 meses



**7,4%**

Taxa de Desemprego (2023T4)



**4,5%**

IPCA Nov (12 meses)



Fonte: LCA

*\*Para continuar com análises assertivas e atualizadas do mercado, a Cushman & Wakefield reconfigurou seu mapeamento de regiões e sua metodologia de absorção e vacância para melhor refletir a evolução imobiliária de São Paulo*

## CENÁRIO ECONÔMICO

• Em 2023, o PIB avançou 2,9% frente a 2022, manteve estabilidade em relação ao terceiro trimestre e apresentou aumento de 2,1% em comparação com o quarto trimestre de 2022. • O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou avanço de 0,83% em fevereiro, e acumula alta de 4,50% em 12 meses. O resultado veio acima das expectativas de mercado, mas confirmou a trajetória de desaceleração da inflação. • O mercado de trabalho segue aquecido. Segundo a PNAD (Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios), o desemprego caiu para 7,8% no trimestre encerrado em fevereiro. • A taxa básica de juros da economia brasileira (Selic), que teve seu ciclo de flexibilização iniciado em agosto de 2023, está em 10,75% atualmente. • Nos EUA, os dados de inflação surpreenderam para cima, e o FED sinalizou postura mais cautelosa em relação ao ciclo de cortes de juros, que deve iniciar em meados de 2024.

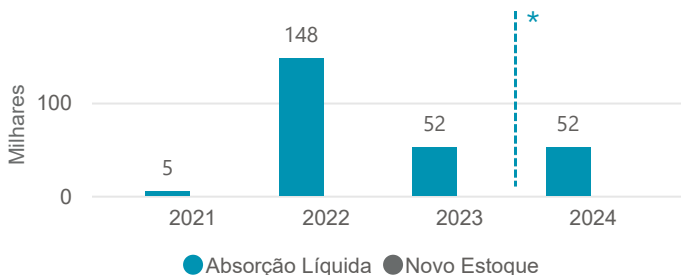
## DEMANDA

O mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD de São Paulo apresentou no primeiro trimestre de 2024 movimentações significativas, indicando um mercado mais aquecido. Foi registrada absorção líquida de 51.756 m², sendo Chucri Zaidan, Vila Olímpia e Rebouças as principais regiões responsáveis por esse resultado, com 21.224 m², 12.739 m² e 6.981 m², respectivamente. Vale destacar que nenhuma região apresentou absorção líquida negativa, evidenciando a diminuição das áreas de escritórios devolvidas pelas empresas.

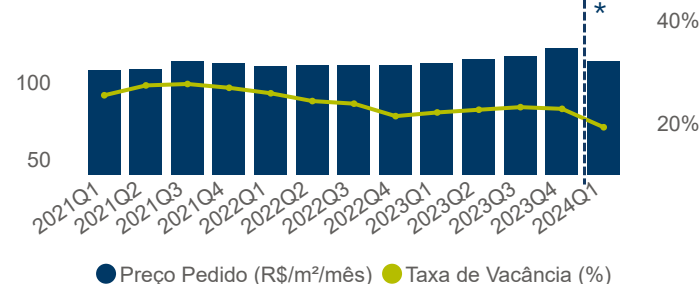
## PREÇOS

O preço médio pedido sofreu leve aumento de 0,74% em relação ao mesmo período do ano anterior, encerrando em R\$ 113,57/m²/mês. Em contrapartida, em comparação com o último trimestre de 2023, houve queda de 3,40%, principalmente, devido às locações em edifícios com preço pedido acima da média de mercado e às saídas em edifícios com valores mais baixos. A Paulista foi a região que teve a maior variação positiva (8,40%), fechando em R\$ 152,39 /m²/mês. Itaim fechou com o maior preço pedido, R\$ 291,57 m²/mês, enquanto Chácara Santo Antônio fechou com o menor preço, R\$ 85,33 /m²/mês.

## ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



## VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+



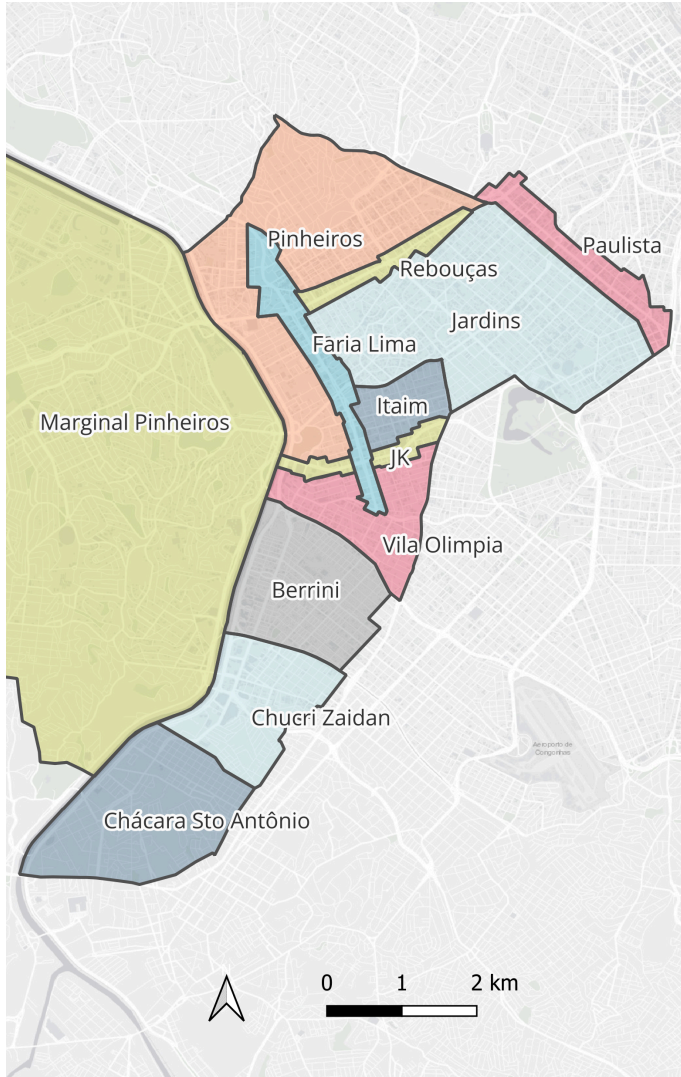
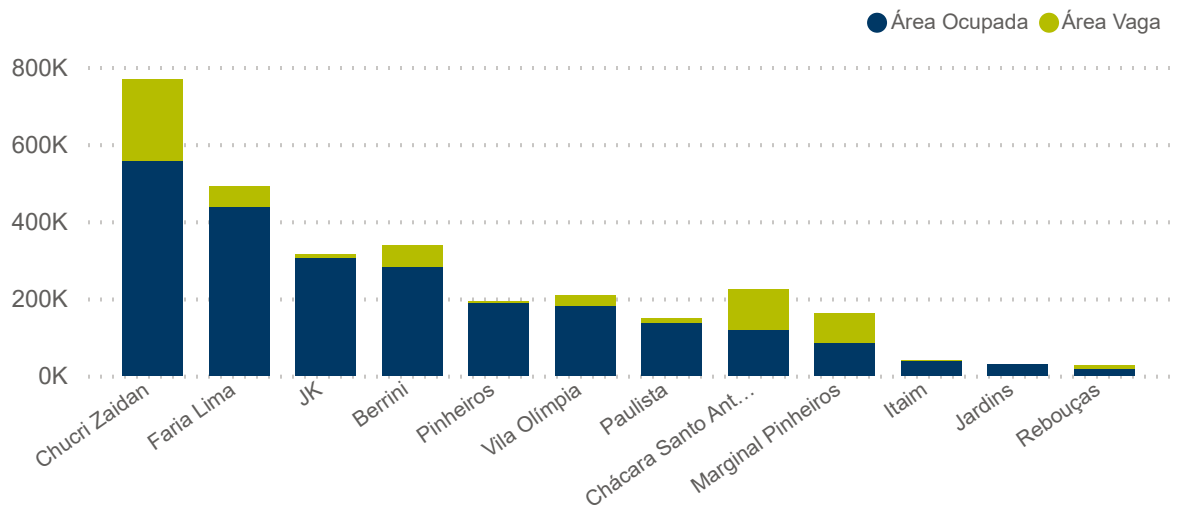
## Panorama

O período apresentou uma quantidade significativa de locações, que superou o número de saídas. A forte absorção líquida observada no primeiro trimestre do ano resultou em leve queda de 0,88 p.p. na taxa de vacância, que fechou em 19,20%. Em contrapartida, a Marginal Pinheiros e a Faria Lima sofreram aumento de 3,96 p.p. e 3,02 p.p., respectivamente, devido à entrega de novo estoque em ambas as regiões, que superaram a absorção líquida. A Chucrí Zaidan foi o destaque do trimestre, registrando o maior volume de locações (37.915 m<sup>2</sup>), assim como o de saídas (16.691 m<sup>2</sup>).

## Pipeline

O primeiro trimestre de 2024 apresentou volume considerável de novas entregas, totalizando 32.458 m<sup>2</sup>. Na Faria Lima foram entregues 18.701 m<sup>2</sup>, provenientes do Corporativo Faria Lima e na Marginal Pinheiros 13.757 m<sup>2</sup>, advindos do Estaiada Corporate. A expectativa é que durante os 4 trimestres de 2024 sejam entregues um total de 130.751 m<sup>2</sup> de novo estoque.

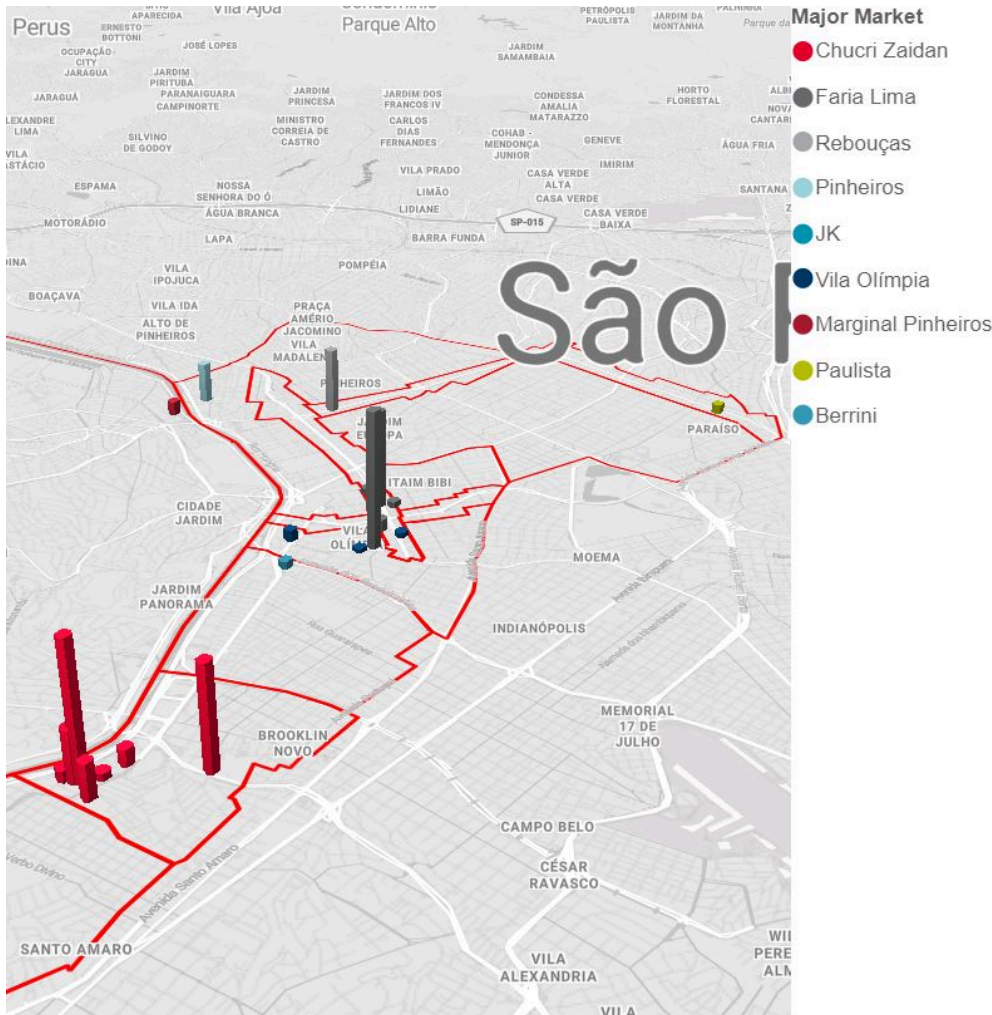
## COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES CBD





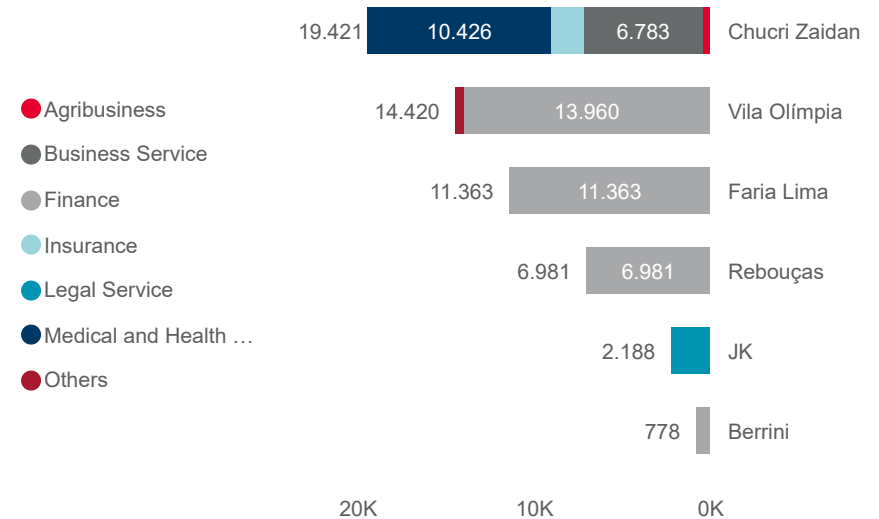
## Transações - 2024T1

## Principais Segmentos Transacionados - 2024T1



A região CBD de São Paulo recebeu alto número de locações, totalizando 84.505 m<sup>2</sup>. A Chucri Zaidan, seguindo a tendência de períodos anteriores, foi a região que recebeu o maior número de transações, somando 37.915 m<sup>2</sup>. Em seguida, a Vila Olímpia com 16.131 m<sup>2</sup> e depois a Faria Lima com 12.657 m<sup>2</sup> locados. Os setores financeiro e médico-hospitalar, respectivamente, foram os que mais tiveram destaque no trimestre, seguidos pelo setor de serviços. Além do alto número de locações, vale destacar que grande parte da atividade locatícia foi de transações acima de 1.000 m<sup>2</sup>, sendo algumas das mais relevantes as locações totais do Auri Plaza Faria Lima e do White 2880.

### Principais Segmentos Transacionados



## ESTATÍSTICAS DE MERCADO

REGIÃO	NÚMERO DE PRÉDIOS	ESTOQUE (M²)	ÁREA DISPONÍVEL (M²)	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (M²)	ABSORÇÃO BRUTA (M²)	EM CONSTRUÇÃO (M²)	PREÇO PEDIDO (R\$/MÊS)
Berrini	13	339.264	55.818	16,5%	778	778	0	R\$ 94,90
Chac. Sto. Antonio	9	223.754	105.007	46,9%	0	0	85.178	R\$ 85,33
Chucri Zaidan	23	768.236	212.047	27,6%	21.224	37.915	112.077	R\$ 99,18
Faria Lima	24	477.658	54.104	11,3%	2.717	12.657	0	R\$ 246,48
Itaim	2	40.429	2.156	5,3%	0	0	30.000	R\$ 291,57
JK	9	314.877	8.572	2,7%	1.046	3.234	7.414	R\$ 221,35
Marginal Pinheiros	9	160.809	75.533	47,0%	1.470	1.470	0	R\$ 96,72
Paulista	9	149.445	11.561	7,7%	1.032	1.032	0	R\$ 152,39
Pinheiros	9	193.446	4.685	2,4%	3.769	4.307	0	R\$ 129,37
Rebouças	3	26.063	8.755	33,6%	6.981	6.981	59.251	R\$ 150,00
Jardins	2	29.566	0	0,0%	0	0	0	
Vila Olímpia	13	221.300	27.057	12,2%	12.739	16.131	0	R\$ 154,98
São Paulo CBD AA+	127	2.944.849	565.296	19,2%	51.756	84.505	293.920	R\$ 113,57

## PRINCIPAIS LOCAÇÕES T1 2024

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Auri Plaza Faria Lima	Vila Olímpia	Banco Master	13.960
Birmann 32	Faria Lima	Banco Master	10.143
O Parque - Torre Orvalho	Chucri Zaidan	Hospital Sírio-Libanês	10.051
White 2880	Rebouças	Stone	6.981
Parque da Cidade Corporate - Torre B2	Chucri Zaidan	Accenture	6.783
The City - JK 1455	JK	Simpson Thacher & Bartlett	2.188
EZ Towers - Torre A	Chucri Zaidan	Webhelp	1.752

## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES T1 2024

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO(R\$/M²)
Faria Lima 3500	Faria Lima	Brookfield / Itáu BBA	22.786	64.024,85
Condomínio Edifício São Luiz	Itaim	TEPP11 / KNHF11	13.179	16.314,15
E-Tower	Vila Olímpia	BRPR E-Tower FII / BRPR Corporate FII	8.944	24.150,27

## DENNY S ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence/South America

## RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence

## ADRIANA MONSALVARGA

Market Research & Business Intelligence Analyst

## RENATO ALMEIDA

Manager of Office Transactions

## PUBLICAÇÃO DE PESQUISA CUSHMAN &amp; WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma líder global em serviços imobiliários comerciais que oferece valor excepcional para ocupantes e proprietários. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com aproximadamente 52.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2023, seu faturamento foi de US\$9,5 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Também é reconhecida no setor por suas iniciativas a favor da Diversidade, Equidade e Inclusão (DEI), sustentabilidade e mais. Saiba mais em [www.cushmanwakefield.com.br](http://www.cushmanwakefield.com.br) ©2024 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e são apresentadas sem qualquer garantia ou representação às suas precisões.